

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年1月29日
【事業年度】	第26期（自平成23年11月1日至平成24年10月31日）
【会社名】	株式会社アールエイジ
【英訳名】	EARLY AGE CO., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 向井山 達也
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂二丁目11番7号 A T T新館5 F
【電話番号】	(0 3) 5 5 7 5 - 5 5 9 0
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長兼情報管理部長 佐藤 貴子
【最寄りの連絡場所】	東京都港区赤坂二丁目11番7号 A T T新館5 F
【電話番号】	(0 3) 5 5 7 5 - 5 5 9 0
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長兼情報管理部長 佐藤 貴子
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次 決算年月	第22期 平成20年10月	第23期 平成21年10月	第24期 平成22年10月	第25期 平成23年10月	第26期 平成24年10月
売上高 (千円)	4,030,340	4,040,725	3,238,456	3,883,331	3,933,190
経常利益 (千円)	517,822	420,376	258,665	350,375	380,268
当期純利益 (千円)	287,025	242,827	147,857	199,917	214,949
包括利益 (千円)	-	-	-	199,968	214,926
純資産額 (千円)	1,220,646	1,425,929	1,536,066	1,688,556	1,852,674
総資産額 (千円)	5,039,841	5,189,021	5,492,184	5,540,800	5,812,516
1株当たり純資産額 (円)	77,733.33	45,348.15	48,620.93	53,466.73	58,687.19
1株当たり当期純利益金額 (円)	18,412.08	7,730.90	4,705.84	6,344.17	6,821.20
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	18,194.98	7,642.10	4,675.93	6,307.74	6,783.32
自己資本比率 (%)	24.2	27.5	27.9	30.4	31.8
自己資本利益率 (%)	26.3	18.4	10.0	12.4	12.2
株価収益率 (倍)	5.2	6.5	6.7	6.0	5.6
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	287,099	233,300	78,729	871,554	334,709
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	574,948	181,394	352,140	248,606	581,420
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	409,899	37,279	246,339	296,984	135,780
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	620,917	635,545	608,473	934,436	823,507
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	35 (27)	35 (24)	29 (23)	32 (29)	32 (29)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(契約社員、パート、アルバイト等)は年間の平均人員を外数で記載しております。

3. 当社は、平成21年4月1日付で株式1株につき2株の株式分割を行っております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第22期 平成20年10月	第23期 平成21年10月	第24期 平成22年10月	第25期 平成23年10月	第26期 平成24年10月
売上高 (千円)	3,667,801	3,715,325	2,903,719	3,551,035	3,566,037
経常利益 (千円)	491,419	404,009	247,195	341,568	368,012
当期純利益 (千円)	284,113	248,566	156,560	209,983	223,227
資本金 (千円)	165,635	165,659	166,046	166,046	166,046
発行済株式総数 (株)	15,703	31,412	31,512	31,512	31,512
純資産額 (千円)	1,127,249	1,338,271	1,457,111	1,619,667	1,792,062
総資産額 (千円)	4,893,220	5,061,159	5,370,714	5,428,989	5,706,226
1株当たり純資産額 (円)	71,785.64	42,557.57	46,115.38	51,280.60	56,763.74
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	2,500 (-)	1,300 (-)	1,500 (-)	1,600 (-)	1,700 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	18,225.24	7,913.61	4,982.82	6,663.59	7,083.88
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	18,010.35	7,822.71	4,951.15	6,625.32	7,044.54
自己資本比率 (%)	23.0	26.4	27.1	29.8	31.3
自己資本利益率 (%)	28.4	20.2	11.2	13.7	13.1
株価収益率 (倍)	5.2	6.3	6.3	5.7	5.4
配当性向 (%)	13.7	16.4	30.1	24.0	24.0
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	30 (15)	32 (12)	26 (10)	26 (15)	26 (13)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(契約社員、パート、アルバイト等)は年間の平均人員を外数で記載しております。

3. 当社は、平成21年4月1日付で株式1株につき2株の株式分割を行っております。

2【沿革】

年月	事項
昭和61年11月	有限会社光建として千葉県佐倉市に設立（資本金3百万円）
平成2年9月	有限会社賃貸くんに社名変更
平成5年11月	株式会社スリークォーターより賃貸事業および管理事業を引継ぎ事業開始
平成5年11月	千葉県船橋市本町5丁目に本社事務所設置
平成5年11月	千葉県船橋市前原西2丁目に津田沼店を開設
平成5年11月	千葉県船橋市西船4丁目に西船橋店を開設
平成5年12月	株式会社に改組（資本金10百万円）
平成6年1月	株式会社オールエイジに社名変更
平成6年6月	千葉県松戸市本町に松戸店を開設
平成6年7月	本社を東京都中央区八重洲2丁目に移転
平成8年12月	千葉県市川市行徳駅前2丁目に行徳店開設
平成9年3月	千葉県柏市柏2丁目に柏店開設
平成9年5月	建物総合維持管理部門を分社し、千葉県船橋市東船橋3丁目に有限会社アテックス（現社名：株式会社オールエイジ・テクニカル・サービス＝現連結子会社）を設立（資本金3百万円）
平成13年1月	東京都杉並区高円寺南4丁目に高円寺店開設
平成13年5月	本社を千葉県船橋市本町5丁目に移転
平成14年12月	一級建築士事務所として登録
平成15年2月	住宅販売の子会社として、千葉県船橋市本町6丁目に有限会社オールエイジ住宅販売を設立（資本金3百万円）
平成15年4月	有限会社アテックスを株式会社へ改組するとともに、社名を株式会社オールエイジ・テクニカル・サービスに変更
平成17年8月	グループの住宅販売部門の効率化を図るため有限会社オールエイジ住宅販売を清算
平成17年10月	千葉県内の行徳店を西船橋店に統合
平成17年11月	本社を東京都港区赤坂2丁目に移転
平成18年3月	千葉県内の柏店を松戸店に統合
平成19年10月	東京証券取引所マザーズに株式を上場

3【事業の内容】

当社グループは、当社および連結子会社1社により構成されており、東京都と千葉県を主たる営業地域として、「不動産管理運営事業」、「不動産開発販売事業」、「不動産仲介コンサル事業」を行っております。

事業の中核は、居住用賃貸マンション(オーナー様の収益を確保する観点から「収益物件」と呼びます。)のサブリース及び管理物件のマネジメント業務、自社所有物件の賃貸等を行う「不動産管理運営事業」であります。また、賃貸物件の入居者仲介を柱とする「不動産仲介コンサル事業」はそれ自体が収益事業であることはもとより、仲介活動を通じてユーザーの多様化するニーズや動向を的確に把握する重要な役割を担っております。このストック型事業の持続的成長をベースに、収益物件の一棟売りや戸建住宅及び宅地の開発販売を行う「不動産開発販売事業」が、オーナー様との関係を強める有効手段と考えており、3つの事業のシナジー効果を有効に生かしつつ推進しております。

各事業の内容は以下のとおりであります。

なお、次の3事業は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

<不動産管理運営事業>

当社グループは、平成24年10月末現在、管理受託総室数4,850室(サブリース1,927室、集金管理2,923室)、駐車場管理受託数3,562区画、自社所有賃貸不動産372室を有しており、住居・駐車場としてユーザーに賃貸しております。また、オーナーからは管理業務(賃貸管理代行、清掃設備管理等)、及びリフォーム(退去後の原状回復、修繕工事、クリーニング等)を受注しております。上記の他、3年以内に販売予定の物件を、住居・駐車場としてユーザーに賃貸しております。(平成24年10月末現在75室)

管理業務は、連結子会社である㈱アールエイジ・テクニカル・サービスが主体となりサービスを提供しております。「ユーザーの満足=オーナーの満足」であり、快適な住環境を維持すべく、「清潔・安心・安全」の管理三原則をモットーに管理物件を巡回し、付加価値を高める為のリノベーションや修繕工事等のサービス提供を行っております。

<不動産開発販売事業>

当社では、居住用賃貸マンション等(投資用一棟売マンション)の開発販売や戸建住宅、宅地等の開発販売を行っております。当社の開発する居住用賃貸物件及び戸建住宅は、団塊ジュニア世代を中心とする既成の物件では満足しきれない顧客層をターゲットに、顧客のニーズを形にした物件の開発を行っております。開発にあたっては土地の仕入れから企画の立案、工程監理、販売まで全ての業務を行っております。

開発物件の主要な販売先は、不動産仲介コンサル事業、不動産管理運営事業を通じて信頼関係にある既存オーナーを中心とした個人富裕層です。また、当事業で開発、販売した居住用賃貸マンション等のほとんどは、販売後もサブリース、管理受託物件となり、中核事業である不動産管理運営事業、不動産仲介コンサル事業を支える柱となっております。

<不動産仲介コンサル事業>

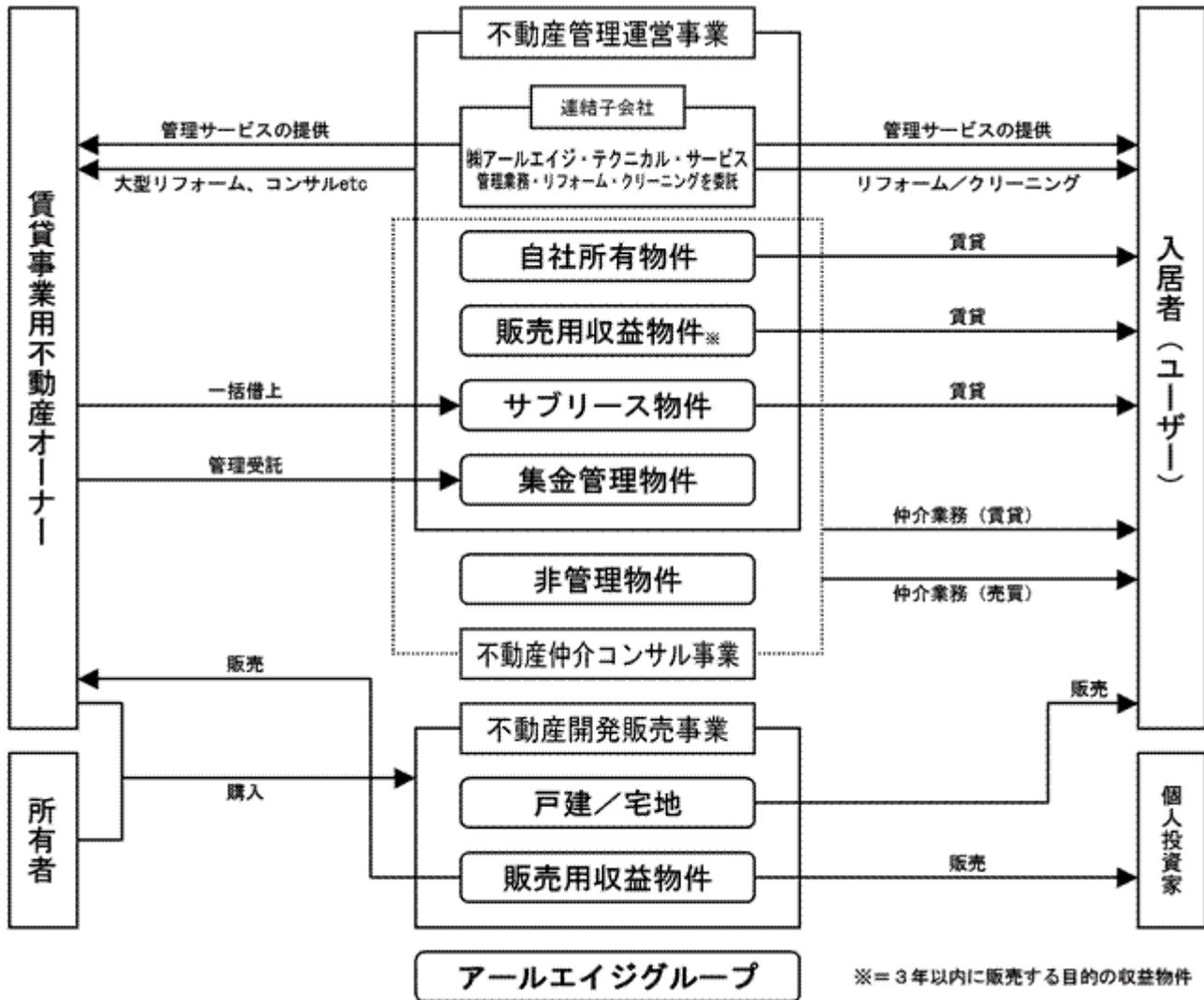
自社の6拠点(東京都：2、千葉県：4)において居住用不動産、駐車場等の賃貸仲介事業を行っております。新規店舗の出店については慎重に実施することとして、「地域密着」を基盤に徹底したユーザー中心主義の営業展開をしております。

具体的には不動産管理運営事業と連携し、オーナーに対し稼働率アップを図るソリューション提案(リノベーション事業等)を行い、入居促進を図ることにより、入居者・オーナー双方の満足に繋がるサービスを提供しております。また不動産仲介コンサル事業において恒常的にユーザーニーズと向き合っていることが、結果として不動産開発販売事業におけるコンセプトの立案、企画力にフィードバックされております。

その他に不動産オーナーの税務対策、資産運用ニーズに応えるため、土地の購入・売却、事業用賃貸マンション、アパートの購入・売却等、コンサルティング型の仲介事業を併せて行っております。

上記に述べた事項を事業系統図によって示すと下記の通りであります。

[事業系統図]



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容
連結子会社 株式会社アールエイジ・ テクニカル・サービス	千葉県船橋市	10	不動産 管理運営事業	100	当社管理物件のメン テナンス・巡回清掃 ・退去精算業務等。 役員の兼任 2名。

(注) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成24年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産管理運営事業	10 (20)
不動産開発販売事業	2 (-)
不動産仲介コンサル事業	15 (8)
全社共通	5 (1)
合計	32 (29)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(契約社員、パート、アルバイト等を含みます。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2. 全社共通と記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成24年10月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
26 (13)	29.2	5.5	4,496

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産管理運営事業	4 (4)
不動産開発販売事業	2 (-)
不動産仲介コンサル事業	15 (8)
全社共通	5 (1)
合計	26 (13)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(契約社員、パート、アルバイト等を含みます。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3. 全社共通と記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度(自平成23年11月1日至平成24年10月31日)における我が国経済は、震災復興需要などを背景に個人消費、設備投資など国内需要の緩やかな持ち直しも見られましたが、欧州債務危機や海外景気の減速感を背景として個人消費が弱い動きとなり、雇用情勢も改善の動きに足踏みがみられるなど懸念材料も多く、先行きの不透明感が強い状況で推移いたしました。

当社グループの事業領域であります不動産市場も、景況感を背景に弱含みで推移しましたが、金融緩和を背景にした都心の不動産に対する投資ニーズが顕在化し取引が活発化するなど一部に回復の気運が出てきております。

このような状況の下、当社グループは、不動産管理運営事業を軸とした安定収益基盤を引き続き強化すると同時に、戸建、宅地など実需の不動産、賃貸事業用マンション等の販売で収益機会の拡大を図ってまいりました。この結果、当連結会計年度の業績として、売上高は3,933,190千円(前期:3,883,331千円、前期比:1.3%増)、営業利益は411,412千円(前期:396,494千円、前期比:3.8%増)、経常利益は380,268千円(前期:350,375千円、前期比:8.5%増)、当期純利益は214,949千円(前期:199,917千円、前期比:7.5%増)となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

<不動産管理運営事業>

当セグメントにおきましては、賃貸住宅のサブリース運營業務および賃貸管理業務を、顧客サービスの質の向上を主眼としてグループ一丸となり取り組んでまいりました。この結果、不動産管理運営事業の売上高は2,980,195千円(前期:2,899,493千円、前期比2.8%増)、セグメント利益は510,469千円(前期:488,700千円、前期比4.5%増)となりました。

<不動産開発販売事業>

当セグメントにおきましては、賃貸事業用マンションは6棟37室、宅地12区画、中古区分マンション1戸を引渡しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は807,466千円(前期:810,708千円、前期比0.4%減)、セグメント利益は61,506千円(前期:53,052千円、前期比15.9%増)となりました。

<不動産仲介コンサル事業>

当セグメントにおきましては、賃貸物件の仲介業務において契約時初期費用を低減するなど、稼働率重視で取り組んでまいりました。この結果、不動産仲介コンサル事業の売上高は145,528千円(前期:173,129千円、前期比15.9%減)、セグメント損失は10,825千円(前期:セグメント利益16,297千円)となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末から110,929千円減少し、当連結会計年度末現在の残高は823,507千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況と変動の要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、1年間で増加した資金は334,709千円(前年の同期間では871,554千円の増加)となりました。税金等調整前当期純利益を380,438千円計上したことおよび販売用不動産の売却により、たな卸資産が89,550千円減少したことによる資金の増加に対し、法人税等を174,583千円支払ったことが主な要因であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、1年間で減少した資金は581,420千円(前年の同期間では248,606千円の減少)となりました。これは、東京都江戸川区に賃貸事業用マンションを新たに取得したこと等により有形固定資産の取得による支出を606,707千円行ったことが主な要因であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、1年間で増加した資金は135,780千円(前年の同期間では296,984千円の減少)となりました。これは、短期借入金の返済による支出が80,000千円、長期借入金の返済による支出が457,965千円、配当金の支払額が50,254千円それぞれ資金減少要因となった一方で、長期借入金の借入による収入が724,000千円あったためであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注状況

当社グループは、受注開発を行っていないため、受注残高はありません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	前年同期比(%)
不動産管理運営事業(千円)	2,980,195	102.8
不動産開発販売事業(千円)	807,466	99.6
不動産仲介コンサル事業(千円)	145,528	84.1
合計(千円)	3,933,190	101.3

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. セグメント間の取引については相殺消去しております。

3【対処すべき課題】

当社グループの対処すべき課題について、その内容と対処方針等は下記のとおりであります。

当社グループの安定的かつ持続的な成長には、中核事業である居住用物件や駐車場等の管理受託ニーズの発掘が不可欠です。上記の目的を達成するためにはオーナー様との厚い信頼関係が必須であり、またその関係を持続していくためには、不動産関連知識に加え、不動産経営に関する金融・法務・税務等広範囲に及ぶ高いコンサルティング能力が不可欠となってまいります。有能な社員の確保とともに、適材適所の人材配置と教育体制の充実により能力の向上に努めてまいります。また、サブリース、管理受託を受けている物件の稼働率を向上させるためには、全社員がお客様目線でサービスを捉え、その質を向上することが必須だと考えております。非営業部門も含めた全社員で空室物件の問題点確認、清掃活動を定期的に行うなどのOJTを実施することにより、サービスの質を一層向上させるべく努めてまいります。

4【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業の状況及び経理の状況等に関する事項のうち、リスク要因となる可能性があると考えられる主な事項及びその他投資者の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる事項を記載しております。

当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社の有価証券に関する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載内容も併せて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであり、不確実性を内在しているため、実際の結果とは大きく異なる可能性があります。

不動産市況について

不動産価格の下落している局面においては、買い控えにより下落に拍車がかかり、不動産の流動性の著しい低下、たな卸資産の評価損や固定資産の減損の発生により業績に影響が出る可能性があります。物件の仕入れについても、地価の乱高下が続いた場合や競合の激化により有用な情報の入手が困難になった場合には自社開発物件が計画どおり供給できない可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

市況の変動による不動産開発販売事業の在庫リスクについて

当社は独自のコンセプトに基づき、マーケット分析や事業計画を十分に検討した上で他社が取得しにくい土地を厳選して取得し、収益物件、戸建物件等の企画、開発、販売を行っております。しかしながら、突発的な市況の変動、想定外の金利の上昇、金融市場の信用収縮等により金融機関の融資姿勢に変化が生じた場合には、購入者の購入意欲及び資金調達に影響を与え、当初計画通りの販売が行えない可能性があります。その場合は在庫として滞留することとなり、当社の業績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

物件の引渡時期等による業績の変動について

不動産開発販売事業における物件の販売について、各期において引渡しとなる物件数が多くないことから、引渡し時期及び規模により、当社の四半期毎の業績は大きく変動する可能性があります。

法的規制について

1)不動産関連法制の変更について

宅地建物取引業法、建築基準法・都市計画法その他不動産関連法制、建設業法、建築士法等建築に関する法令をはじめとして、当社グループの各事業の遂行に関連する法令の改廃や新たに法的規制が設けられた場合には、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

<提出会社が取得している免許・許可>

法令名等	免許・許可の内容	有効期間
宅地建物取引業法	国土交通大臣(5)第5209号	平成24年4月29日から平成29年4月28日まで
建設業法	東京都知事(般)17第125524号	平成23年3月30日から平成28年3月29日まで

2)個人情報の管理について

当社グループが行っている事業においては、多くの顧客の個人情報を保有しています。当社グループでは、個人情報保護規定を制定し、情報管理に関する規程及び運用マニュアル等によって、個人情報管理の強化と徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により、当社グループが保有する顧客情報が社外へ漏洩した場合等には、顧客への信用低下やトラブル解決のための費用負担等により当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

有利子負債依存度および資金調達について

当社グループは、不動産開発販売事業における土地・建物仕入資金および不動産管理運営事業における賃貸用自社所有不動産の取得資金を、主に金融機関からの借入金によって調達しております。したがって事業拡大の過程においては営業活動のキャッシュ・フローと投資活動のキャッシュ・フロー(以下、総称してフリー・キャッシュ・フローといいます。)がマイナスとなり、それを財務活動により補う傾向となるとともに、総資産に対する有利子負債の割合が高まる傾向があります。

また、当社はたな卸資産に建築中または販売中の物件以外に、賃貸で運用しながら3年以内に販売する予定の物件を含んでおります。そうした案件の増加も営業キャッシュ・フローのマイナス要因となるものであります。

たな卸資産及び賃貸用不動産への投資は当社の成長戦略に不可欠のものであり、フリー・キャッシュ・フローのマイナスを補うために次の方策を取っております。

1. 資金調達に関しては、特定の金融機関に偏ることなく、個別プロジェクトごとに金融機関と協議を行い、金融機関による客観的評価を経た上で借入を実施しております。
2. 常時3~4行のコアバンクを確保しながら、資金調達の裾野を広げる努力をいたしております。
3. 不動産開発販売に関するプロジェクトの規模は1案件当たり概ね30百万円から300百万円として、資金調達、販売活動両面で機動性が効くものとしております。

しかし、金融環境の変化や当社の信用力低下により資金調達が十分に行われない場合には個別プロジェクト進捗と当社の経営成績に影響を与える可能性があります。

当社グループのキャッシュ・フローおよび有利子負債の状況は下記の通りであります。

(単位：千円)

決算年月	平成23年10月	平成24年10月
営業活動によるキャッシュ・フロー	871,554	334,709
投資活動によるキャッシュ・フロー	248,606	581,420
(フリー・キャッシュ・フロー合計)	622,947	246,710
財務活動によるキャッシュ・フロー	296,984	135,780
短期借入金	80,000	-
1年内返済予定の長期借入金	260,979	408,849
長期借入金	2,644,044	2,762,209
有利子負債合計 A	2,985,023	3,171,058
総資産額 B	5,540,800	5,812,516
有利子負債依存度 A/B	53.9%	54.6%
たな卸資産残高	1,408,862	1,297,785
有形固定資産残高	2,773,771	3,307,677

販売先の確保について

当社は、不動産開発販売事業において収益物件等の企画、開発を行い、不動産仲介コンサル事業及び不動産管理運営事業において信頼関係を培った不動産オーナーを始めとする購入者に対し販売を行っております。これらの既存事業における信頼関係に基づく顧客層は今後も拡大していくものと考えますが、万が一当社の企画物件数の増大に伴い十分な顧客の確保ができない場合は当社の業績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

人材の確保・育成について

当社グループの事業は、各事業の連携とそこから生まれる事業間のシナジーにより、顧客のニーズを具現化する商品・サービスの実現を目指しております。そのためには不動産事業は勿論、金融・法務・税務にわたる幅広い知識と経験を有する優秀な人材の確保・育成が不可欠となっております。

そうした中、当社グループでは採用から育成にいたる環境整備に積極的に取り組んでいく方針ではありますが、今後当社グループが求める人材の確保・育成が計画通り進まなかった場合には当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

小規模組織であることについて

当社グループは平成24年10月31日現在、従業員32名と小規模組織であり、内部管理体制についても組織の規模に応じたものとなっております。当社グループは今後、業容の拡大に応じて人材の採用を行うとともに社内管理体制の強化・充実に努める予定であります。しかしながら、当社グループが事業の拡大に対して適切かつ十分な対応ができなかった場合には、当社グループの事業遂行及び拡大に制約が生じ、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

代表取締役への依存について

当社の代表取締役である向井山達也は、当社グループの経営方針や事業戦略の立案、決定ならびに事業の推進において重要な役割を果たしております。

当社グループは事業の拡大とともに、同氏に過度に依存しない体制の構築を進めておりますが、何らかの事情により同氏の業務遂行が困難となった場合には、その後の当社グループの業績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社グループにおける財政状態及び経営成績の分析は以下のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項については、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

(1) 財政状態の分析

資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末より271,715千円増加して5,812,516千円（前連結会計年度末比4.9%増）となりました。流動資産は236,088千円減少して、2,250,807千円（前連結会計年度末比9.5%減）となりました。流動資産減少の主な要因は、法人税等の支払等により現金及び預金が110,929千円減少したこと、および賃貸事業用マンションの売却により販売用不動産が164,153千円減少したことによるものであります。

また、固定資産は507,803千円増加して、3,561,708千円（前連結会計年度末比16.6%増）となりました。この主な要因は、東京都江戸川区の賃貸事業用マンション1棟を取得したこと等により有形固定資産が533,905千円増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の負債は、107,597千円増加して3,959,841千円（前連結会計年度末比2.8%増）となりました。流動負債は24,437千円増加して731,999千円（前連結会計年度末比3.5%増）となりました。これは1年内返済予定の長期借入金が147,870千円増加し、短期借入金80,000千円、未払法人税等8,969千円、前受金28,658千円が減少したことが主な要因であります。固定負債は83,159千円増加して3,227,842千円（前連結会計年度末比2.6%増）となりました。長期借入金が118,165千円増加したことが主な要因であります。

当連結会計年度末の純資産は、164,117千円増加して1,852,674千円（前連結会計年度末比9.7%増）となりました。当期純利益を214,949千円計上し、配当金50,419千円を計上したことが要因であります。

(2) 経営成績の分析

売上高

当社グループの当連結会計年度の売上高は3,933,190千円（前期：3,883,331千円、前期比：1.3%増）となりました。

不動産管理運営事業におきましては、賃貸住宅のサブリース運営業務および賃貸管理業務を、顧客サービスの質の向上を主眼としてグループ一丸となり取り組んでまいりました。この結果、不動産管理運営事業の売上高は2,980,195千円（前期：2,899,493千円、前期比2.8%増）となりました。

不動産開発販売事業におきましては、賃貸事業用マンションは6棟37室、宅地12区画、中古区分マンション1戸を引渡しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は807,466千円（前期：810,708千円、前期比0.4%減）となりました。

不動産仲介コンサル事業におきましては、賃貸物件の仲介業務において契約時初期費用を低減するなど、稼働率重視で取り組んでまいりました。この結果、不動産仲介コンサル事業の売上高は145,528千円（前期：173,129千円、前期比15.9%減）となりました。

売上総利益

売上総利益は、前期比2.4%増の954,307千円となり、売上総利益率は前期比0.3ポイント増加し、24.3%となりました。

販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費は、給与、法定福利費や租税公課の増加等により前期比1.4%増の542,895千円となりました。

営業利益、経常利益、当期純利益

上記の要因により、当連結会計年度の営業利益は411,412千円（前期：396,494千円、前期比：3.8%増）、経常利益及び当期純利益は、上記の要因及び営業譲受債権回収益の増加により380,268千円（前期：350,375千円、前期比：8.5%増）、214,949千円（前期：199,917千円、前期比：7.5%増）となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの分析については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要(2) キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度中に実施いたしました企業集団の設備投資の総額は604,742千円で、その主なものは次のとおりであります。

当連結会計年度中に取得した主要設備

東京都江戸川区に賃貸事業用マンション（鉄骨造 地上6階建て）総戸数119戸の土地及び建物（投資総額571,927千円）を新たに取得しました。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成24年10月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額				合計 (千円)	従業員数 (人)
			建物及び構 築物 (千円)	車両運搬具 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)		
本社 (東京都港区)	全事業	事務所・情報システム	16,665	3,899	1,728	1,253 (-)	23,546	14 (6)
津田沼店 (千葉県船橋市)	不動産仲介コンサル事業	店舗	8,528	50	239	-	8,818	2 (1)
船橋店 (千葉県船橋市)	不動産仲介コンサル事業	店舗	871	552	136	-	1,560	2 (3)
西船橋店 (千葉県船橋市)	不動産仲介コンサル事業、不動産管理運営事業	店舗	1,779	1,674	-	-	3,454	1 (2)
松戸店 (千葉県松戸市)	不動産仲介コンサル事業	店舗	722	2,276	37	-	3,036	2 -
高円寺店 (東京都杉並区)	不動産仲介コンサル事業	店舗・事務所	999	70	46	-	1,116	2 (1)
コインパーキング設備 (東京都内及び千葉県内)	不動産管理運営事業	コインパーキング	-	-	28,080	-	28,080	1 -
自社所有物件 (東京都内及び千葉県内)	不動産管理運営事業	賃貸事業用マンション	1,575,396	-	66	1,662,659 (4,781)	3,238,122	2 -

(注) 1. 津田沼店・松戸店以外の4つの事業所はいずれも賃借しており、その年間賃料は46,570千円であります。

2. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（契約社員、パート、アルバイト等を含みます。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。

(2) 国内子会社

平成24年10月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額			合計 (千円)	従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (千円)	車両運搬具 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)		
(株)オールエイジ・テクニカル・サービス	本社 (千葉県船橋市)	不動産管理運営事業	事務所・情報システム	907	406	16	1,331	6 (16)

3 【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を勘案して策定しております。

(1) 重要な設備の新設等

特記すべき事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

特記すべき事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	100,000
計	100,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成24年10月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25年1月29日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	31,512	31,512	東京証券取引所 (マザーズ)	単元株制度は採用 していません。
計	31,512	31,512	-	-

- (注) 1 普通株式は完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。
2 提出日現在の発行数には、平成25年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。
平成17年12月29日開催の臨時株主総会決議(平成18年1月11日取締役会決議)

区分	事業年度末現在 (平成24年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成24年12月31日)
新株予約権の数(個)	149(注)6	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	298(注)1, 2, 3, 6	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	7,750(注)4	同左
新株予約権の行使期間	平成19年12月30日から 平成27年12月28日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 7,750 資本組入額 3,875	同左
新株予約権の行使の条件	(注)5	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、取締役 会の承認を要する	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

- (注) 1 新株予約権1個につき、株式数は1株であります。
2 平成21年4月1日付で株式の分割(1:2)を実施しております。これにより、上記の表に記載の新株予約権の目的となる株式の数、新株予約権の行使時の払込金額、新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額は調整されております。
3 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数は調整されます。ただし、かかる調整は本新株予約権のうち、当該時点で権利行使がなされていない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。
調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率
また、発行日後に、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合、または当社が完全子会社になる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合、当社は、合併比率等に応じ必要と認める株式数の調整を行うことができるものとします。

- 4 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価額で新株を発行（新株予約権（新株予約権付社債も含む）の行使による場合及び当社の普通株式に転換できる証券の転換による場合を除く）する場合、または当社が時価を下回る価額で自己株式を処分する場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{調整前行使価額}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において、新規発行には処分も含むものとし、その場合の1株当たり払込金額は1株当たり処分価額と読み替えるものとします。

5 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役、及び従業員の地位にあることを要するものとします。ただし任期満了による退任、定年退職、会社都合による退任・退職、業務上の疾病に起因する退職、及び転籍その他正当な理由の存する場合は地位喪失後1年以内（ただし、権利行使期間内に限ります）または権利行使期間開始の日より1年以内のいずれかの期間内に限り権利行使をなしうるものとします。
- (2) 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとします。
- (3) その他の行使の条件については、株主総会決議及び取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによりします。

- 6 退職等により権利を喪失した従業員の新株予約権の個数は除外しております。

平成17年12月29日開催の臨時株主総会決議（平成18年4月17日取締役会決議）

区分	事業年度末現在 (平成24年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成24年12月31日)
新株予約権の数(個)	1(注)6	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	2(注)1, 2, 3, 6	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	7,750(注)4	同左
新株予約権の行使期間	平成19年12月30日から 平成27年12月28日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 7,750 資本組入額 3,875	同左
新株予約権の行使の条件	(注)5	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を要する	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注)1 新株予約権1個につき、株式数は1株であります。

- 2 平成21年4月1日付で株式の分割(1:2)を実施しております。これにより、上記の表に記載の新株予約権の目的となる株式の数、新株予約権の行使時の払込金額、新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額は調整されております。
- 3 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数は調整されます。ただし、かかる調整は本新株予約権のうち、当該時点で権利行使がなされていない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、発行日後に、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合または当社が完全子会社になる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合、当社は、合併比率等に応じ必要と認める株式数の調整を行うことができるものとします。

- 4 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価額で新株を発行（新株予約権（新株予約権付社債も含む）の行使による場合及び当社の普通株式に転換できる証券の転換による場合を除く）する場合、または当社が時価を下回る価額で自己株式を処分する場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{調整前行使価額}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において、新規発行には処分も含むものとし、その場合の1株当たり払込金額は1株当たり処分価額と読み替えるものとします。

5 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役、及び従業員の地位にあることを要するものとします。ただし任期満了による退任、定年退職、会社都合による退任・退職、業務上の疾病に起因する退職、及び転籍その他正当な理由の存する場合は地位喪失後1年以内（ただし、権利行使期間内に限り）または権利行使期間開始の日より1年以内のいずれかの期間内に限り権利行使をなしうるものとします。
- (2) 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとします。
- (3) その他の行使の条件については、株主総会決議及び取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによります。

6 退職等により権利を喪失した従業員の新株予約権の個数は除外しております。

平成21年1月28日開催の定時株主総会決議（平成21年5月14日取締役会決議）

区分	事業年度末現在 (平成24年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成24年12月31日)
新株予約権の数(個)	40(注)5	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	80(注)1,2,5	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	162,650	同左
新株予約権の行使期間	平成23年5月16日から 平成26年5月15日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 162,650 資本組入額 81,325	同左
新株予約権の行使の条件	(注)4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を要する	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注)1 新株予約権1個につき、株式数は2株であります。

- 2 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数は調整されます。ただし、かかる調整は本新株予約権のうち、当該時点で権利行使がなされていない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、発行日後に、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合または当社が完全子会社になる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合、当社は、合併比率等に応じ必要と認める株式数の調整を行うことができるものとします。

- 3 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価額で新株を発行（新株予約権（新株予約権付社債も含む）の行使による場合及び当社の普通株式に転換できる証券の転換による場合を除く）する場合、または当社が時価を下回る価額で自己株式を処分する場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において、新規発行には処分も含むものとし、その場合の1株当たり払込金額は1株当たり処分価額と読み替えるものとします。

4 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役、及び従業員の地位にあることを要するものとします。ただし任期満了による退任、定年退職、会社都合による退任・退職、業務上の疾病に起因する退職、及び転籍その他正当な理由の存する場合は地位喪失後1年以内（ただし、権利行使期間内に限り）または権利行使期間開始の日より1年以内のいずれかの期間内に限り権利行使をなしうるものとします。
- (2) 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとします。
- (3) その他の行使の条件については、株主総会決議及び取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによります。

5 退職等により権利を喪失した従業員の新株予約権の個数は除外しております。

平成24年 8月16日開催の取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成24年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成24年12月31日)
新株予約権の数(個)	90(注)5	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	90(注)1,2,5	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	40,215	同左
新株予約権の行使期間	平成26年9月10日から 平成29年9月9日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 40,215資本組入額 20,108	同左
新株予約権の行使の条件	(注)4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を要する	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注)1 新株予約権1個につき、株式数は1株であります。

- 2 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数は調整されます。ただし、かかる調整は本新株予約権のうち、当該時点で権利行使がなされていない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、発行日後に、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合または当社が完全子会社になる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合、当社は、合併比率等に応じ必要と認める株式数の調整を行うことができるものとします。

- 3 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価額で新株を発行(新株予約権(新株予約権付社債も含む)の行使による場合及び当社の普通株式に転換できる証券の転換による場合を除く)する場合、または当社が時価を下回る価額で自己株式を処分する場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において、新規発行には処分も含むものとし、その場合の1株当たり払込金額は1株当たり処分価額と読み替えるものとします。

- 4 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役、及び従業員の地位にあることを要するものとします。ただし任期満了による退任、定年退職、会社都合による退任・退職、業務上の疾病に起因する退職、及び転籍その他正当な理由の存する場合は地位喪失後1年以内(ただし、権利行使期間内に限ります)または権利行使期間開始の日より1年以内のいずれかの期間内に限り権利行使をなしうるものとします。
- (2) 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとします。
- (3) その他の行使の条件については、株主総会決議及び取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによりします。
- 5 退職等により権利を喪失した従業員の新株予約権の個数は除外しております。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成19年11月1日～ 平成20年10月31日 (注)1	153	15,703	1,185	165,635	1,185	64,485
平成20年11月1日～ 平成21年10月31日 (注)1	3	15,706	23	165,659	23	64,509
平成21年4月1日 (注)2	15,706	31,412	-	165,659	-	64,509
平成22年10月29日 (注)1	100	31,512	387	166,046	387	64,896

(注)1 新株予約権の行使による増加であります。

2 株式分割

分割比率 1 : 2

平成21年2月3日開催の取締役会決議により、平成21年4月1日付で1株を2株に分割いたしました。

(6) 【所有者別状況】

平成24年10月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株 式の状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	1	6	13	3	2	636	661	-
所有株式数(株)	-	30	136	5,758	184	16	25,388	31,512	-
所有株式数の割合 (%)	-	0.10	0.43	18.27	0.58	0.05	80.57	100.00	-

(7) 【大株主の状況】

平成24年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
向井山 達也	東京都千代田区	15,850	50.30
有限会社BHAGコーポレーション	東京都千代田区三番町9-4	5,500	17.45
永末 明紀	東京都中央区	1,340	4.25
坂本 雅俊	東京都港区	936	2.97
笠原 賢一	東京都新宿区	572	1.82
田島 基拡	千葉県船橋市	510	1.62
山本 浩二	千葉県船橋市	455	1.44
塩崎 芳子	和歌山県新宮市	452	1.43
和田 昌彦	東京都中央区	400	1.27
草野 守幸	東京都江東区	245	0.78
計	-	26,260	83.33

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成24年10月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 31,512	31,512	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	31,512	-	-
総株主の議決権	-	31,512	-

【自己株式等】

該当事項はありません。

(9)【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストック・オプション制度を採用しております。

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、ストック・オプションとして、株主以外の者に対し特に有利な条件をもって新株予約権を発行することの承認を平成17年12月29日開催の臨時株主総会で決議されたものであります。当該制度の主な内容は次のとおりであります。

決議年月日	平成17年12月29日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の取締役2名、監査役1名及び従業員28名、並びに子会社の取締役1名及び子会社の従業員5名、合計37名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当社の取締役及び使用人ならびに当社子会社の取締役及び使用人に対してストック・オプションとして発行する新株予約権の募集事項決定を当社取締役会に委任することにつき、平成21年1月28日開催の定時株主総会において特別決議されたものであります。当該制度の主な内容は次のとおりであります。

決議年月日	平成21年1月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役4名、監査役3名及び従業員32名、並びに子会社の取締役1名及び子会社の従業員6名、合計46名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当社の使用人ならびに当社子会社の取締役及び使用人に対してストック・オプションとして発行する新株予約権の募集事項決定を平成24年8月16日開催の当社取締役会において決議されたものであります。当該制度の主な内容は次のとおりであります。

決議年月日	平成24年8月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員23名、並びに子会社の取締役1名及び従業員5名 合計29名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

当社は株主様への利益還元を経営の重要な課題と位置付けており、配当政策については、中長期的な事業計画に基づき企業体質の強化と将来の事業展開のための内部留保の充実を図るとともに、業績に応じた安定的な配当を行うことを基本方針としております。

平成24年10月期につきましては、上記方針に基づき1株当たり1,700円の普通配当を実施することを決定いたしました。期末配当の決定機関は株主総会であります。また、平成25年10月期より、株主の皆様への利益還元の機会を充実させるため中間配当を実施する予定です。中間配当の決定機関は取締役会であります。なお、当社は取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これにより、事業年度毎の配当回数に関する基本方針は「年2回」となります。

また、内部留保資金については、企業価値の向上に資する今後の開発のための優良な不動産への投資に充当することとしております。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成25年1月29日 定時株主総会決議	53,570	1,700

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次 決算年月	第22期 平成20年10月	第23期 平成21年10月	第24期 平成22年10月	第25期 平成23年10月	第26期 平成24年10月
最高(円)	290,000	633,000 203,900	63,700	50,700	44,050
最低(円)	75,000	45,400 45,400	31,000	30,200	32,550

(注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

2. 印は、株式分割(平成21年4月1日 1株 2株)による権利落後の最高・最低株価を示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高(円)	37,550	43,450	38,400	37,450	40,500	43,000
最低(円)	32,550	33,000	34,050	34,550	35,700	37,500

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

5【役員 の 状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役	-	向井山 達也	昭和42年 1月31日生	平成 3年 4月 株式会社スリークォーター入社 平成 6年 3月 当社入社 平成 7年 9月 当社営業推進部長就任 平成 9年 9月 当社取締役本部長就任 平成10年11月 当社常務取締役就任 平成11年11月 当社取締役副社長就任 平成11年11月 有限会社アテックス(現社名:株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス)取締役就任 平成12年10月 当社代表取締役就任(現任) 有限会社アテックス(現社名:株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス)代表取締役就任(現任) 平成15年 2月 有限会社B H A Gコーポレーション取締役社長就任(現任)	(注) 2	15,850
取締役	空間事業 本部長	笠原 賢一	昭和43年10月15日生	平成 5年12月 株式会社スリークォーター入社 平成 5年12月 当社入社 平成10年11月 当社営業部長就任 平成14年11月 当社執行役員就任 平成15年 1月 当社取締役就任(現任) 平成15年 4月 株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス取締役就任 平成18年 1月 株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス取締役退任 平成18年11月 当社空間事業本部長就任(現任)	(注) 2	572
取締役	-	山本 浩二	昭和45年 9月17日生	平成 8年 4月 当社入社 平成12年11月 有限会社アテックス(現社名:株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス)取締役就任 平成15年 2月 当社執行役員就任 平成16年 1月 当社取締役就任(現任) 平成23年 1月 株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス取締役退任	(注) 2	455
取締役	管理本部長 兼情報管理 部長	佐藤 貴子	昭和45年 7月18日生	平成 6年 6月 当社入社 平成12年 5月 当社管理本部課長就任 平成13年 5月 当社管理本部チームリーダー就任 平成14年11月 当社業務推進チームチームリーダー 兼管理本部情報チームチームリーダー就任 平成17年11月 当社管理本部ユニットリーダー代理 就任 平成18年 4月 当社経営企画室 平成18年11月 当社経営企画室 I R担当ユニット リーダー就任 平成21年 1月 当社取締役就任(現任) 当社管理本部長兼情報管理部長就任 (現任)	(注) 2	100

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役 (常勤)	-	島倉 信夫	昭和20年7月7日生	昭和45年4月 日本勸業角丸証券株式会社(現社名:みずほインベスターズ証券株式会社)入社 平成12年1月 プラス株式会社入社 平成18年1月 当社監査役就任(現任) 平成18年1月 株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス監査役就任(現任)	(注)3	20
監査役 (非常勤)	-	櫻井 浩昭	昭和40年6月30日生	平成元年4月 株式会社リクルートコスモス入社 平成12年1月 株式会社マングローブ入社 平成14年8月 同社代表取締役就任 平成17年1月 有限会社ストラテジック(現社名:株式会社ストラテジック)設立 代表取締役就任(現任) 平成18年6月 当社監査役就任(現任)	(注)3	10
監査役 (非常勤)	-	大山 亨	昭和42年8月24日生	平成3年4月 山一証券株式会社入社 平成10年4月 富士証券株式会社(現社名:みずほ証券株式会社)入社 平成13年3月 HSBC証券会社東京支店入社 平成14年2月 株式上場コンサルタントとして独立 平成15年7月 有限会社トラスティ・コンサルティング設立 代表取締役(現任) 平成15年10月 ウィンテスト株式会社 監査役(現任) 平成16年6月 フィンテックグローバル株式会社 監査役(現任) 平成17年4月 株式会社トラスティ・コンサルティング設立 代表取締役(現任) 平成20年1月 当社監査役就任(現任) 平成20年9月 株式会社ビューティ花壇監査役就任(現任)	(注)4	-
計						17,007

- (注) 1. 監査役島倉信夫、櫻井浩昭および大山亨は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
2. 平成25年1月29日後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで
3. 平成23年1月28日後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで
4. 平成24年1月27日後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本方針

当社ではコーポレート・ガバナンスを、株主に対する企業価値の最大化を図るため、また意思決定における透明性・公平性を確保した経営を行うための経営統治機能と位置付けており、これによりお客様（ユーザー）・株主をはじめとする関係者からの確固たる信頼の確保を目指し、継続的にその強化に取り組んでおります。

株主に対する企業価値の最大化に関しましては、経営成績の向上はもとより、株主総会において積極的に株主から質問を受け付けること、議決権を適正に行使するための材料の迅速な提供に努める等、より多くの株主に適切に議決権を行使して頂ける環境整備に努めております。また、内部留保を充実させることを勘案しながら各期の経営成績を考慮に入れ、利益配当の実施について検討することで、株主への良質な利益還元の実施に向け取り組んでおります。

意思決定における透明性・公平性の確保に関しましては、経営者・役員をはじめとする関係者による会社や株主の利益に反する取引の防止、そのおそれのある取引を行う場合の迅速な情報開示、特定株主に対する特別な利益等の提供の防止に取り組んでおります。

また情報開示に関しましては、四半期毎に財政状態・経営成績についての定量的な情報だけでなく、定性的な情報も開示しており、適時開示に関する規則に準拠した情報を積極的に開示しております。開示方法につきましては、株式会社東京証券取引所のTDnetを通じた開示と同時に当社ホームページへも掲載し、迅速かつ容易に情報を入手できる環境に努めております。

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

会社の機関の基本説明

当社はコーポレート・ガバナンスの充実に向けて監査役制度を採用しており、さらに社外監査役を選任することにより、意思決定における強力な経営監視機能を持った体制づくりに注力しております。

当社は平成20年1月30日開催の定時株主総会において、監査役会設置会社への移行承認を受け、監査役会設置会社となっております。また、それと同時に監査役を1名増員し3名体制といたしました。監査役3名中3名が社外監査役であります。

また、取締役会は4名で構成されており、十分な議論の上に迅速な意思決定を行いうる人員となっております。

図るべく、協議・報告を行っております。

他の機関との連携に関しましては、監査法人並びに内部監査を担当する内部監査室と緊密に連携の上、経営監視、内部統制、会計監査が一体として機能する体制を構築しております。

4) 内部統制システムの整備の状況

内部統制につきましては、内部統制の4つの目的である「業務の有効性および効率性」、「財務報告の信頼性」、「法令等の遵守」、「資産の保全」が達成されるべく、業務プロセス全体に相互牽制体制ならびに計画・実施・検証・改善のサイクルが組み込まれ適切に運営されることを基本としております。また、経営上必要な情報収集と意思決定の仕組みを明確にし、経営の透明性を高めることを目的に、取締役会規程、職務権限規程、職務分掌規程を定め運用しております。

内部統制システム整備の中心部署は内部監査を担当する内部監査室であり、各部署の業務執行の妥当性・適法性・効率性をチェック・検証を行うため、内部監査計画に基づく内部監査のほか、必要に応じて随時監査を実施しております。

内部監査及び監査役監査の状況

当社では上記の通り、内部牽制制度の充実と経営の合理化及び資産の保全を行うために内部監査制度を設けております。内部監査業務は内部監査室が担っており、平成25年1月29日現在1名で構成されております。内部監査室は内部監査規程に基づき監査計画を策定し、業務監査を実施しております。内部監査は子会社を含む会社全部門を対象として実施しており、当社及び当社グループの業務活動の適正性かつ効率性の確保に寄与しております。

監査役監査は、常勤監査役を中心に実施されておりますが、非常勤監査役も業務を分担して、積極的に関与しております。監査役は、取締役会その他の重要な会議に出席するほか、取締役等から営業状況の報告を受け、重要書類の閲覧等を行っております。また、経営の妥当性、効率性等に関して助言や提案を行っており、取締役の職務の執行状況を常に監督できる体制にあります。なお、監査役はそれぞれ得意の専門分野を有しており、適切な業務分担により有効性の高い監査が実施されております。

監査役と内部監査担当者は、その監査実施に先立ち事前に面談し、連携して効率的かつ有効な監査が実施できるように努めており、また、監査役及び内部監査担当者は監査法人との連携により、監査業務の効率化、合理化を図り、その機能の強化に努めております。監査結果についても、適宜相互に報告する関係を構築しております。

会計監査の状況

当社は、優成監査法人と会社法及び金融商品取引法に基づく監査契約を締結しております。当社は同法人からの定期的な財務諸表等に対する監査をはじめ、監査目的上必要と認められる範囲内で内部統制及び経理体制等会計記録に関連する制度、手続きの整備・運用状況の調査を受け、また、その結果についてのフィードバックを受けております。さらに、会計上の課題についても定期的な面談を通じてアドバイスを受けております。

なお、当社の監査業務を執行した公認会計士の氏名等は以下の通りであります。

氏名等		所属する監査法人名
指定社員 業務執行社員	公認会計士 鷲海 量明	優成監査法人
指定社員 業務執行社員	公認会計士 陶江 徹	

(注) 継続監査年数については7年以下のため省略しております。

- ・ 監査業務にかかる補助者の構成
公認会計士2名、その他8名

その他第三者の関与

当社では、コンプライアンス経営を経営の基本事項として捉え、法律事務所と顧問契約を締結し、法務に関する諸事項について、常に助言を受けられる体制を整えております。

社外取締役及び社外監査役との関係

・社外取締役の状況

当社は、社外取締役を選任しておりません。当社は、経営の意思決定機能と業務執行を管理監督する機能を持つ取締役会に対し、監査役3名全員を社外監査役とすることで経営への監視機能を強化しております。コーポレートガバナンスにおいて、外部から客観的、中立の経営監視の機能が重要と考えており、社外監査役3名による監視及び監査が実施されることにより、外部からの経営監視機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

・社外監査役と当社との人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係

社外監査役は、島倉信夫氏、櫻井浩昭氏および大山亨氏の3名であり、島倉信夫氏は当社の株式20株、櫻井浩昭氏は同10株それぞれ保有しております。3名に関してそれ以外の人的関係、取引関係等はありません。

櫻井浩昭氏は、株式会社ストラテジックの代表取締役を兼任しております。当社および当社グループは、株式会社ストラテジックとの人的関係、資本的关系又は取引関係はありません。

大山亨氏は、有限会社トラスティ・コンサルティング及び株式会社トラスティ・コンサルティングの代表取締役、ウインタレスト株式会社、フィンテックグローバル株式会社および株式会社ビューティ花壇の監査役を兼任しております。当社および当社グループは、上記5社との人的関係、資本的关系又は取引関係はありません。

・社外取締役又は社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針

当社は、社外取締役又は社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針は定めておりませんが、その選任に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

責任限定契約の内容の概要

当社は社外取締役及び社外監査役との間に、当会社に対する損害賠償責任に関し、法令の定める金額を限度とする旨の契約を締結することが出来る旨を定款に定めております。

平成25年1月29日現在、当社と3名の社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を、法令が定める額を上限として限定する契約を締結しております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限りです。

自己の株式の取得の決定

当社は、自己の株式の取得について、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき取締役会の決議によって当社の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が、その期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)の損害賠償責任を法令の限度において、免除することができる旨を定款に定めております。

剰余金の配当(中間配当)等の決定機関

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議により毎年4月30日を基準日として、会社法第454条第5に定める剰余金の配当(中間配当)を行うことができる旨を定款に定めております。

(3) 役員報酬

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬額の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	72,890	72,890	-	-	-	5
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	5,100	5,100	-	-	-	3

(注) 上記対象となる役員の員数には平成23年12月16日付けで辞任により退任した取締役1名を含んでおります。

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上であるものが存在しないため、記載しておりません。

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

取締役の報酬等につきましては、株主総会で承認された取締役報酬限度額内で算定しており、各取締役の担当職務や貢献度、業績等を基準とし、検討・決定しております。

また監査役の報酬等につきましては、監査役報酬限度額内で算定しており、協議・検討のうえ決定しております。

なお、平成19年6月15日開催の臨時株主総会において、取締役の報酬限度額は年額300,000千円以内(ただし、使用人分給与は含まない。)、監査役の報酬限度額は年額30,000千円以内と決議いただいております。

(4) 株式の保有状況

該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	14,600	-	12,800	-
連結子会社	-	-	-	-
計	14,600	-	12,800	-

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、規模・特性・監査日数等を勘案し、監査法人と協議した上定めております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成23年11月1日から平成24年10月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成23年11月1日から平成24年10月31日まで）の財務諸表について、優成監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するため特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更について適格に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、研修等に参加することにより情報収集を行っております。

1【連結財務諸表等】
(1)【連結財務諸表】
【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	934,436	823,507
営業未収入金	77,292	77,219
たな卸資産	1,408,862 _{1, 2}	1,297,785 _{1, 2}
繰延税金資産	41,434	39,890
その他	36,406	22,855
貸倒引当金	11,536	10,449
流動資産合計	2,486,896	2,250,807
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,539,216	1,783,272
減価償却累計額	134,483	178,660
建物及び構築物(純額)	1,404,732 ₁	1,604,612 ₁
車両運搬具	39,785	42,357
減価償却累計額	31,349	33,426
車両運搬具(純額)	8,436	8,931
工具、器具及び備品	103,030	111,733
減価償却累計額	72,794	81,513
工具、器具及び備品(純額)	30,235	30,219
土地	1,330,366 ₁	1,663,913 ₁
有形固定資産合計	2,773,771	3,307,677
無形固定資産		
ソフトウェア	1,673	513
その他	3,202	3,202
無形固定資産合計	4,875	3,715
投資その他の資産		
投資有価証券	2,065	2,026
繰延税金資産	4,473	6,200
敷金	78,262	77,679
差入保証金	134,225	106,818
その他	56,228	57,589
投資その他の資産合計	275,256	250,314
固定資産合計	3,053,904	3,561,708
資産合計	5,540,800	5,812,516

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	41,621	43,576
短期借入金	1 80,000	-
1年内返済予定の長期借入金	1 260,979	1 408,849
未払費用	15,022	14,261
未払法人税等	93,272	84,302
賞与引当金	7,900	9,800
前受金	68,478	39,819
営業預り金	104,378	122,467
その他	35,908	8,921
流動負債合計	707,561	731,999
固定負債		
長期借入金	1 2,644,044	1 2,762,209
預り敷金	216,087	174,976
預り保証金	284,551	290,656
固定負債合計	3,144,682	3,227,842
負債合計	3,852,243	3,959,841
純資産の部		
株主資本		
資本金	166,046	166,046
資本剰余金	64,896	64,896
利益剰余金	1,453,766	1,618,296
株主資本合計	1,684,709	1,849,239
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	134	110
その他の包括利益累計額合計	134	110
新株予約権	3,713	3,323
純資産合計	1,688,556	1,852,674
負債純資産合計	5,540,800	5,812,516

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
売上高	3,883,331	3,933,190
売上原価	2,951,307	2,978,883
売上総利益	932,023	954,307
販売費及び一般管理費		
役員報酬	95,550	87,515
給料及び手当	137,020	147,200
賞与	7,513	7,224
賞与引当金繰入額	7,900	9,800
法定福利費	27,184	29,468
地代家賃	63,894	63,503
租税公課	47,528	54,217
通信費	17,262	18,329
業務委託費	31,480	31,531
貸倒引当金繰入額	2,215	865
その他	97,980	93,240
販売費及び一般管理費合計	535,529	542,895
営業利益	396,494	411,412
営業外収益		
受取利息	193	187
保険金収入	85	73
営業譲受債権回収益	1,047	16,085
保険返戻金	856	3,420
債務勘定整理益	516	135
その他	242	3,146
営業外収益合計	2,941	23,048
営業外費用		
支払利息	47,712	48,767
その他	1,348	5,424
営業外費用合計	49,060	54,191
経常利益	350,375	380,268
特別利益		
固定資産売却益	1 34	1 169
特別利益合計	34	169
特別損失		
固定資産除却損	2 106	-
固定資産売却損	3 1,984	-
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	3,458	-
特別損失合計	5,549	-
税金等調整前当期純利益	344,860	380,438
法人税、住民税及び事業税	153,536	165,655

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
法人税等調整額	8,592	166
法人税等合計	144,943	165,488
少数株主損益調整前当期純利益	199,917	214,949
当期純利益	199,917	214,949

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	199,917	214,949
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	51	23
その他の包括利益合計	51	23
包括利益	199,968	214,926
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	199,968	214,926

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	166,046	166,046
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	166,046	166,046
資本剰余金		
当期首残高	64,896	64,896
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	64,896	64,896
利益剰余金		
当期首残高	1,301,117	1,453,766
当期変動額		
剰余金の配当	47,268	50,419
当期純利益	199,917	214,949
当期変動額合計	152,649	164,530
当期末残高	1,453,766	1,618,296
株主資本合計		
当期首残高	1,532,060	1,684,709
当期変動額		
剰余金の配当	47,268	50,419
当期純利益	199,917	214,949
当期変動額合計	152,649	164,530
当期末残高	1,684,709	1,849,239
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	82	134
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	51	23
当期変動額合計	51	23
当期末残高	134	110
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	82	134
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	51	23
当期変動額合計	51	23
当期末残高	134	110

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
新株予約権		
当期首残高	3,923	3,713
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	209	389
当期変動額合計	209	389
当期末残高	3,713	3,323
純資産合計		
当期首残高	1,536,066	1,688,556
当期変動額		
剰余金の配当	47,268	50,419
当期純利益	199,917	214,949
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	158	412
当期変動額合計	152,490	164,117
当期末残高	1,688,556	1,852,674

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	344,860	380,438
減価償却費	90,570	91,080
貸倒引当金の増減額（ は減少）	1,512	1,086
賞与引当金の増減額（ は減少）	1,600	1,900
受取利息及び受取配当金	193	187
支払利息	47,712	48,767
固定資産売却損益（ は益）	1,984	169
固定資産除却損	106	-
営業債権の増減額（ は増加）	32,126	72
たな卸資産の増減額（ は増加）	466,301	89,550
営業債務の増減額（ は減少）	9,755	1,955
前受金の増減額（ は減少）	20,702	28,658
未払消費税等の増減額（ は減少）	25,844	23,498
未収消費税等の増減額（ は増加）	9,377	-
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	6,640	35,005
その他	16,401	31,732
小計	1,007,850	556,891
利息及び配当金の受取額	193	187
利息の支払額	47,736	47,785
法人税等の支払額	88,752	174,583
営業活動によるキャッシュ・フロー	871,554	334,709
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	210,303	606,707
敷金及び保証金の差入による支出	40,297	-
敷金及び保証金の回収による収入	3,749	27,407
その他	1,755	2,120
投資活動によるキャッシュ・フロー	248,606	581,420
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	80,000	80,000
長期借入れによる収入	207,280	724,000
長期借入金の返済による支出	536,638	457,965
配当金の支払額	47,626	50,254
財務活動によるキャッシュ・フロー	296,984	135,780
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	325,962	110,929
現金及び現金同等物の期首残高	608,473	934,436
現金及び現金同等物の期末残高	934,436	823,507

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

1. 連結の範囲に関する事項
連結子会社の数 1社
連結子会社の名称
㈱アールエイジ・テクニカル・サービス
2. 持分法の適用に関する事項
該当事項はありません。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項
連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と一致しております。
4. 会計処理基準に関する事項
 - (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法
 - イ 有価証券
その他有価証券
時価のあるもの
決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定）を採用しております。
 - ロ たな卸資産
販売用不動産・仕掛販売用不動産
個別原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）
なお、賃貸等による収入が発生している販売用不動産に関しては、それぞれの耐用年数に応じた減価償却を行っております。
 - (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法
 - イ 有形固定資産
定率法
ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。
 - ロ 無形固定資産
定額法
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。
 - ハ 長期前払費用
定額法
 - (3) 重要な引当金の計上基準
 - イ 貸倒引当金
債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
 - ロ 賞与引当金
従業員賞与の支給に備えるため、支給見込み額に基づき当連結会計年度の負担額を計上しております。
 - (4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲
手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
 - (5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項
消費税等の会計処理
消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。
ただし、固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、投資その他の資産の「その他」に含めて計上し、5年間で均等償却を行っております。

【追加情報】

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
たな卸資産	1,035,028千円	968,836千円
土地	1,290,847	1,624,383
建物及び構築物	1,301,532	1,506,363
計	3,627,407	4,099,583

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
短期借入金	80,000千円	- 千円
1年内返済予定の長期借入金	260,979	408,849
長期借入金	2,644,044	2,762,209

2 たな卸資産の内訳

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
販売用不動産	1,056,029千円	891,875千円
仕掛販売用不動産	352,833	405,909
計	1,408,862	1,297,785

(連結損益計算書関係)

1 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成22年11月1日 至平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自平成23年11月1日 至平成24年10月31日)
車両運搬具	34千円	169千円

2 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成22年11月1日 至平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自平成23年11月1日 至平成24年10月31日)
車両運搬具	86千円	- 千円
工具、器具及び備品	19	-
計	106	-

3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成22年11月1日 至平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自平成23年11月1日 至平成24年10月31日)
投資その他の資産「その他」	1,984千円	- 千円

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金:

当期発生額	39千円
組替調整額	-
税効果調整前	39
税効果額	15
その他有価証券評価差額金	23
その他の包括利益合計	23

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)	31,512	-	-	31,512
合計	31,512	-	-	31,512
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストックオプションとしての新株予約権						3,713
	合計						3,713

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年1月28日 定時株主総会	普通株式	47,268	1,500	平成22年10月31日	平成23年1月31日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

平成24年1月27日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

(イ) 配当金の総額	50,419千円
(ロ) 配当の原資	利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額	1,600円
(ニ) 基準日	平成23年10月31日
(ホ) 効力発生日	平成24年1月30日

当連結会計年度（自平成23年11月1日至平成24年10月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）	31,512	-	-	31,512
合計	31,512	-	-	31,512
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（千円）
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストックオプションとしての新株予約権						3,323
	合計						3,323

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成24年1月27日 定時株主総会	普通株式	50,419	1,600	平成23年10月31日	平成24年1月30日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
平成25年1月29日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

- (イ) 配当金の総額 53,570千円
- (ロ) 配当の原資 利益剰余金
- (ハ) 1株当たり配当額 1,700円
- (ニ) 基準日 平成24年10月31日
- (ホ) 効力発生日 平成25年1月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
現金及び預金勘定	934,436千円	823,507千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	-	-
現金及び現金同等物	934,436	823,507

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース開始日が、平成20年10月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりますが、その内容につきましては金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。	同左

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入による方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っております。

投資有価証券である投資信託は、市場の変動リスクに晒されています。定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し継続的に見直ししております。

営業債務である営業未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

短期借入金は、不動産プロジェクトに係る資金調達であります。1年以内の支払期日であります。

長期借入金は不動産プロジェクトに係る資金調達であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが長期借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避するため一部固定化を図っております。

また、営業債務及び借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、当社グループでは、グループ全体の資金を集中管理することで、そのリスクを回避しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価格が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額は変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2.参照）。

前連結会計年度（平成23年10月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	934,436	934,436	-
(2) 営業未収入金 貸倒引当金(注)	77,292 11,536		
	65,755	65,755	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	2,065	2,065	-
資産計	1,002,258	1,002,258	-
(1) 営業未払金	41,621	41,621	-
(2) 短期借入金	80,000	80,000	-
(3) 長期借入金(1年内含む)	2,905,023	2,906,023	1,000
負債計	3,026,644	3,027,645	1,000

(注) 営業未収入金に計上している貸倒引当金を控除しております。

当連結会計年度（平成24年10月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	823,507	823,507	-
(2) 営業未収入金 貸倒引当金(注)	77,219 10,449		
	66,769	66,769	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	2,026	2,026	-
資産計	892,303	892,303	-
(1) 営業未払金	43,576	43,576	-
(2) 長期借入金(1年内含む)	3,171,058	3,165,719	5,338
負債計	3,214,634	3,209,295	5,338

(注) 営業未収入金に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価については、取引金融機関から提示された価格によっております。

負債

(1) 営業未払金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 長期借入金(1年内含む)

これらの時価については、元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割引いて算出する方法によっております。

(注) 2. 敷金及び差入保証金は金額の重要性が小さいため、また、預り敷金及び預り保証金は、市場価格がなく実質的な預託期間を算定することが困難であるため上記表に含めておりません。

(単位：千円)

区 分	平成23年10月31日	平成24年10月31日
敷金	78,262	77,679
差入保証金	134,225	106,818
預り敷金	216,087	174,976
預り保証金	284,551	290,656

(注) 3 . 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成23年10月31日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	934,436	-	-	-
営業未収入金	77,292	-	-	-
合計	1,011,728	-	-	-

当連結会計年度(平成24年10月31日)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	823,507	-	-	-
営業未収入金	77,219	-	-	-
合計	900,726	-	-	-

(注) 4 . 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成23年10月31日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	80,000	-	-	-	-	-
長期借入金	260,979	449,242	318,742	106,764	106,764	1,662,532
合計	340,979	449,242	318,742	106,764	106,764	1,662,532

当連結会計年度(平成24年10月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	408,849	318,666	172,608	172,608	167,283	1,931,044
合計	408,849	318,666	172,608	172,608	167,283	1,931,044

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度(平成23年10月31日)

	種類	連結決算日における連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	2,065	1,839	225
	小計	2,065	1,839	225
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		2,065	1,839	225

当連結会計年度(平成24年10月31日)

	種類	連結決算日における連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	2,026	1,839	186
	小計	2,026	1,839	186
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		2,026	1,839	186

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成22年11月1日至平成23年10月31日)

当社グループは、デリバティブ取引を全く利用していないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成23年11月1日至平成24年10月31日)

当社グループは、デリバティブ取引を全く利用していないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

前連結会計年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
当社グループは、確定拠出型の制度として、勤労者退職金機構が運営する退職金共済制度に基づいた退職一時金制度を採用しております。	同左

2. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

前連結会計年度(自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成22年11月1日 至平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自平成23年11月1日 至平成24年10月31日)
販売費及び一般管理費「給料及び手当」	209	389

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成18年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション	平成21年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役2名、監査役1名及び従業員21名ならびに子会社の取締役1名及び従業員3名	当社の従業員7名及び子会社の従業員2名	当社の取締役4名、監査役3名及び従業員34名ならびに子会社の取締役1名及び従業員4名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1	普通株式 670株	普通株式 116株	普通株式 150株
付与日	平成18年1月18日	平成18年4月21日	平成21年5月15日
権利確定条件	(注)2	(注)2	(注)2
権利行使期間	平成19年12月30日から平成27年12月28日まで	平成19年12月30日から平成27年12月28日まで	平成23年5月16日から平成26年5月15日まで

	平成24年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の従業員23名ならびに子会社の取締役1名及び従業員5名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1	普通株式 90株
付与日	平成24年9月10日
権利確定条件	(注)2
権利行使期間	平成26年9月10日から平成29年9月9日まで

(注)1. 株式数に換算して記載しております。なお、株式数につきましては、平成21年4月1日付で1:2の株式分割を行っており、当該株式分割による株式数を記載しております。

2. 新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても当社または当社子会社の取締役、監査役及び従業員であることを要するものとしております。また、対象勤務期間は定めておりません。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

前連結会計年度（平成23年10月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成18年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション	平成21年ストック・オプション
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	-	-	135
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	135
未確定残	-	-	-
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	308	2	-
権利確定	-	-	135
権利行使	-	-	-
失効	10	-	43
未行使残	298	2	92

(注) 1. 平成18年ストック・オプションは「ストック・オプション等に関する会計基準」の適用開始以前に付与されたものであります。

2. 平成21年4月1日付で1：2の株式分割を行っており、分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	平成18年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション	平成21年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	7,750	7,750	162,650
行使時平均株価 (円)	-	-	-
公正な評価単価(付与日) (円)	-	-	40,364

(注) 権利行使価格及び行使時平均株価については、平成21年4月1日付で1：2の株式分割を行っており、当該株式分割による調整後の権利行使価格を記載しております。

当連結会計年度（平成24年10月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成18年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション	平成21年ストック・オプション	平成24年ストック・オプション
権利確定前（株）				
前連結会計年度末	-	-	-	-
付与	-	-	-	90
失効	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-
未確定残	-	-	-	90
権利確定後（株）				
前連結会計年度末	298	2	92	-
権利確定	-	-	-	-
権利行使	-	-	-	-
失効	-	-	12	-
未行使残	298	2	80	-

（注）1．平成18年ストック・オプションは「ストック・オプション等に関する会計基準」の適用開始以前に付与されたものであります。

2．平成21年4月1日付で1：2の株式分割を行っており、分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	平成18年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション	平成21年ストック・オプション	平成24年ストック・オプション
権利行使価格（円）	7,750	7,750	162,650	40,215
行使時平均株価（円）	-	-	-	-
公正な評価単価（付与日）（円）	-	-	40,364	13,175

（注）権利行使価格及び行使時平均株価については、平成21年4月1日付で1：2の株式分割を行っており、当該株式分割による調整後の権利行使価格を記載しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入限度額超過	3,640千円	3,080千円
販売用不動産減価償却費否認	23,005	24,424
未払事業税否認	6,832	6,083
賞与引当金否認	3,221	3,744
その他	9,299	8,832
計	45,999	46,166
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	91	75
計	91	75
繰延税金資産の純額	45,907	46,090

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成23年10月31日)	当連結会計年度 (平成24年10月31日)
法定実効税率	- %	40.7%
(調整)		
留保金課税	-	1.7
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	0.3
税率変更差額	-	0.9
その他	-	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	43.5

(注) 前連結会計年度については、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後開始する連結会計年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。

これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来40.7%となっておりましたが、平成24年11月1日に開始する連結会計年度から平成26年11月1日に開始する連結会計年度までの期間に解消が見込まれる一時差異については38.0%に、平成27年11月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については35.6%に変更されます。

この税率変更により、当連結会計年度末の繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は3,500千円減少し、法人税等調整額は同額増加しております。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(平成23年10月31日)

資産除去債務の総額は重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当連結会計年度(平成24年10月31日)

資産除去債務の総額は重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、千葉県及びその他の地域において、賃貸事業用マンション(土地・建物)を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸等収入は193,228千円、賃貸費用は56,240千円、賃貸損益は136,987千円であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸等収入は284,221千円、賃貸費用は83,695千円、賃貸損益は200,525千円であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成22年11月1日 至平成23年10月31日)	当連結会計年度 (自平成23年11月1日 至平成24年10月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	2,546,731	2,699,950
期中増減額	153,218	536,846
期末残高	2,699,950	3,236,796
期末時価	3,399,780	4,090,710

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は千葉県船橋市に介護付老人ホーム施設(土地・建物)を取得したことにより180,973千円増加しております。当連結会計年度の主な増加額は東京都江戸川区に賃貸事業用マンションを取得したことにより565,134千円増加しております。
3. 当連結会計年度末の時価は、一部の物件は不動産鑑定士の評価、その他は不動産鑑定基準に基づき社内で計算した評価額となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、当社の取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業本部及び連結子会社を基礎とした事業別のセグメントから構成されており「不動産管理運営事業」「不動産開発販売事業」「不動産仲介コンサル事業」の3つを報告セグメントとしております。

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

不動産管理運営事業	・ ・	賃貸マンションの一括借上げ(サブリース)、賃貸マンションの自社所有、居住用賃貸物件と駐車場の賃料収受及び管理業務、大型リフォーム
不動産開発販売事業	・ ・	賃貸マンション及び戸建住宅の企画、開発、販売
不動産仲介コンサル事業	・ ・	居住用賃貸物件及び駐車場の仲介業務

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自平成22年11月1日至平成23年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注)1	連結財務諸 表計上額 (注)2
	不動産管理 運営事業	不動産開発 販売事業	不動産仲介 コンサル事 業			
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	2,899,493	810,708	173,129	3,883,331	-	3,883,331
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	440	-	-	440	440	-
計	2,899,934	810,708	173,129	3,883,771	440	3,883,331
セグメント利益	488,700	53,052	16,297	558,049	161,554	396,494
セグメント資産	3,059,047	1,423,068	68,576	4,550,692	990,107	5,540,800
その他の項目						
減価償却費	83,544	403	5,030	88,978	1,009	89,987
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	198,038	6,838	843	205,720	17,100	222,820

(注)1「調整額」は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 161,554千円には、セグメント間取引消去 440千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 161,114千円が含まれております。全社費用は主に親会社本社の管理部門に係る費用です。

(2) セグメント資産の調整額990,107千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産であります。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額17,100千円は、主に福利厚生施設の設備投資額であります。

2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

3 減価償却費及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれません。

当連結会計年度（自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸 表計上額 (注) 2
	不動産管理 運営事業	不動産開発 販売事業	不動産仲介 コンサル事 業			
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	2,980,195	807,466	145,528	3,933,190	-	3,933,190
(2) セグメント間の内部売上高又は振 替高	-	-	-	-	-	-
計	2,980,195	807,466	145,528	3,933,190	-	3,933,190
セグメント利益又はセグメント損失()	510,469	61,506	10,825	561,150	149,738	411,412
セグメント資産	3,565,345	1,310,924	68,022	4,944,292	868,223	5,812,516
その他の項目						
減価償却費	78,797	5,853	5,067	89,717	1,680	91,397
有形固定資産及び無形固定資産の増 加額	598,870	-	5,807	604,678	63	604,742

(注) 1 「調整額」は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又はセグメント損失()の調整額 149,738千円は、各報告セグメントに配分していない
 全社費用であります。全社費用は主に親会社本社の管理部門に係る費用です。

(2) セグメント資産の調整額868,223千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産であります。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額63千円は、福利厚生施設の追加投資額であります。

2 セグメント利益又はセグメント損失()は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

3 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれます。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

前連結会計年度 （自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）		当連結会計年度 （自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）	
1株当たり純資産額	53,466円73銭	1株当たり純資産額	58,687円19銭
1株当たり当期純利益金額	6,344円17銭	1株当たり当期純利益金額	6,821円20銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	6,307円74銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	6,783円32銭

（注）1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日）	当連結会計年度 （自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日）
1株当たり当期純利益		
当期純利益（千円）	199,917	214,949
普通株主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通株式に係る当期純利益（千円）	199,917	214,949
期中平均株式数（株）	31,512	31,512
潜在株式調整後1株当たり当期純利益額		
当期純利益調整額（千円）	-	-
普通株式増加数	182	176
（うちストックオプション）	(182)	(176)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第3回新株予約権46.0個（92株） 新株予約権の概要は、「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	第3回新株予約権40.0個（80株） 第4回新株予約権90.0個（90株） 新株予約権の概要は、「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	80,000	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	260,979	408,849	1.4	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,644,044	2,762,209	1.2	平成26年から 平成52年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
計	2,985,023	3,171,058	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)
長期借入金	318,666	172,608	172,608	167,283

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	1,047,008	1,959,361	2,926,785	3,933,190
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	96,634	205,614	295,238	380,438
四半期(当期)純利益金額 (千円)	54,295	108,959	162,541	214,949
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	1,723.00	3,457.73	5,158.08	6,821.20

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	1,723.00	1,734.73	1,700.35	1,663.12

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	871,332	749,967
営業未収入金	21,615	30,908
販売用不動産	1,056,679	892,526
仕掛販売用不動産	352,833	405,909
前渡金	9,606	2,166
前払費用	7,992	6,951
繰延税金資産	38,784	36,997
立替金	13,956	14,843
その他	3,644	2,419
貸倒引当金	9,898	7,946
流動資産合計	2,366,546	2,134,744
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,531,299	1,775,355
減価償却累計額	127,753	171,608
建物(純額)	1,403,545	1,603,746
構築物	6,768	6,768
減価償却累計額	5,401	5,550
構築物(純額)	1,367	1,217
車両運搬具	30,649	33,221
減価償却累計額	23,518	24,697
車両運搬具(純額)	7,130	8,524
工具、器具及び備品	102,618	111,321
減価償却累計額	72,273	80,986
工具、器具及び備品(純額)	30,345	30,334
土地	1,330,366	1,663,913
有形固定資産合計	2,772,755	3,307,737
無形固定資産		
ソフトウェア	1,673	513
電話加入権	3,202	3,202
無形固定資産合計	4,875	3,715
投資その他の資産		
投資有価証券	2,065	2,026
関係会社株式	10,000	10,000
長期前払費用	28,683	28,183
繰延税金資産	4,473	6,200
敷金	78,262	77,679
差入保証金	134,012	106,604
その他	27,314	29,334
投資その他の資産合計	284,811	260,029
固定資産合計	3,062,442	3,571,482
資産合計	5,428,989	5,706,226

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	18,369	18,937
短期借入金	1 80,000	-
1年内返済予定の長期借入金	1 260,979	1 408,849
未払費用	10,632	9,191
未払法人税等	83,509	73,399
未払消費税等	25,584	1,959
賞与引当金	6,000	8,000
前受金	67,111	39,194
営業預り金	104,378	122,382
預り金	2,692	2,665
その他	5,383	1,742
流動負債合計	664,639	686,321
固定負債		
長期借入金	1 2,644,044	1 2,762,209
預り敷金	216,087	174,976
預り保証金	284,551	290,656
固定負債合計	3,144,682	3,227,842
負債合計	3,809,322	3,914,163
純資産の部		
株主資本		
資本金	166,046	166,046
資本剰余金		
資本準備金	64,896	64,896
資本剰余金合計	64,896	64,896
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,384,877	1,557,685
利益剰余金合計	1,384,877	1,557,685
株主資本合計	1,615,820	1,788,628
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	134	110
評価・換算差額等合計	134	110
新株予約権	3,713	3,323
純資産合計	1,619,667	1,792,062
負債純資産合計	5,428,989	5,706,226

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
売上高		
不動産管理運営事業売上	2,567,197	2,613,042
不動産開発販売事業売上	810,708	807,466
不動産仲介コンサル事業売上	173,129	145,528
売上高合計	3,551,035	3,566,037
売上原価		
不動産管理運営事業原価	1,983,335	1,995,481
不動産開発販売事業原価	720,910	705,842
不動産仲介コンサル事業原価	43,551	46,440
売上原価合計	2,747,797	2,747,764
売上総利益	803,237	818,273
販売費及び一般管理費		
役員報酬	86,325	77,990
給料及び手当	110,760	117,435
賞与	5,352	5,327
賞与引当金繰入額	6,000	8,000
法定福利費	21,830	23,232
福利厚生費	3,421	4,462
地代家賃	56,401	54,403
租税公課	47,113	53,739
旅費及び交通費	8,939	8,775
通信費	14,771	15,723
支払手数料	7,763	7,998
業務委託費	26,813	27,284
採用費	4,816	4,951
減価償却費	16,689	19,034
貸倒引当金繰入額	1,244	-
貸倒損失	-	690
その他	37,288	30,025
販売費及び一般管理費合計	455,533	459,074
営業利益	347,704	359,198
営業外収益		
受取利息	176	173
受取配当金	1 40,000	1 40,000
営業譲受債権回収益	1,047	16,085
保険金収入	85	73
その他	1,614	6,671
営業外収益合計	42,924	63,005

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
営業外費用		
支払利息	47,712	48,767
その他	1,348	5,423
営業外費用合計	49,060	54,191
経常利益	341,568	368,012
特別利益		
固定資産売却益	2 34	2 169
特別利益合計	34	169
特別損失		
固定資産除却損	3 106	-
固定資産売却損	4 1,984	-
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	3,458	-
特別損失合計	5,549	-
税引前当期純利益	336,053	368,181
法人税、住民税及び事業税	133,836	144,878
法人税等調整額	7,765	76
法人税等合計	126,070	144,954
当期純利益	209,983	223,227

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年11月 1日 至 平成23年10月31日)		当事業年度 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産管理運営事業原価					
(1) 支払賃料等		1,797,254		1,767,116	
(2) 管理原価等		124,272		174,713	
(3) 減価償却費		61,809		53,652	
計		1,983,335	72.2	1,995,481	72.6
不動産開発販売事業原価					
(1) 土地建物原価		720,910		700,915	
(2) その他		-		4,927	
計		720,910	26.2	705,842	25.7
不動産仲介コンサル 事業原価					
(1) 支払仲介手数料		24,029		27,500	
(2) 販売広告費		19,522		18,939	
計		43,551	1.6	46,440	1.7
売上原価合計		2,747,797	100.0	2,747,764	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	166,046	166,046
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	166,046	166,046
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	64,896	64,896
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	64,896	64,896
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	1,222,162	1,384,877
当期変動額		
剰余金の配当	47,268	50,419
当期純利益	209,983	223,227
当期変動額合計	162,715	172,808
当期末残高	1,384,877	1,557,685
株主資本合計		
当期首残高	1,453,105	1,615,820
当期変動額		
剰余金の配当	47,268	50,419
当期純利益	209,983	223,227
当期変動額合計	162,715	172,808
当期末残高	1,615,820	1,788,628
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	82	134
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	51	23
当期変動額合計	51	23
当期末残高	134	110
評価・換算差額等合計		
当期首残高	82	134
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	51	23
当期変動額合計	51	23

	前事業年度 (自 平成22年11月1日 至 平成23年10月31日)	当事業年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)
当期末残高	134	110
新株予約権		
当期首残高	3,923	3,713
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	209	389
当期変動額合計	209	389
当期末残高	3,713	3,323
純資産合計		
当期首残高	1,457,111	1,619,667
当期変動額		
剰余金の配当	47,268	50,419
当期純利益	209,983	223,227
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	158	412
当期変動額合計	162,556	172,395
当期末残高	1,619,667	1,792,062

【重要な会計方針】

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

総平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定）を採用しております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

なお、賃貸等による収入が発生している販売用不動産に関しては、それぞれの耐用年数に応じた減価償却を行っております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(2) 無形固定資産

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

(3) 長期前払費用

定額法

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員賞与の支給に備えるため、支給見込み額に基づき当事業年度の負担額を計上しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。

ただし、固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

【表示方法の変更】

（損益計算書）

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「営業譲受債権回収益」は、営業外収益の総額100分の10を超えたため、当事業年度より、独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた、2,662千円は、「営業譲受債権回収益」1,047千円、「その他」1,614千円として組替えております。

【追加情報】

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
販売用不動産	1,035,678千円	892,526千円
仕掛販売用不動産	-	76,960
土地	1,290,847	1,624,383
建物	1,302,791	1,507,623
計	3,629,317	4,101,493

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
短期借入金	80,000千円	- 千円
1年内返済予定の長期借入金	260,979	408,849
長期借入金	2,644,044	2,762,209

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自平成22年11月1日 至平成23年10月31日)	当事業年度 (自平成23年11月1日 至平成24年10月31日)
受取配当金	40,000千円	40,000千円
計	40,000	40,000

2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自平成22年11月1日 至平成23年10月31日)	当事業年度 (自平成23年11月1日 至平成24年10月31日)
車両運搬具	34千円	169千円

3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自平成22年11月1日 至平成23年10月31日)	当事業年度 (自平成23年11月1日 至平成24年10月31日)
車両運搬具	86千円	- 千円
工具、器具及び備品	19	-
計	106	-

4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自平成22年11月1日 至平成23年10月31日)	当事業年度 (自平成23年11月1日 至平成24年10月31日)
投資その他の資産「その他」	1,984千円	- 千円

(株主資本等変動計算書関係)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自平成22年11月1日至平成23年10月31日)	当事業年度 (自平成23年11月1日至平成24年10月31日)
所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース開始日が、平成20年10月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりますが、その内容につきましては金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。	同左

(有価証券関係)

前事業年度(平成23年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式10,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成24年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式10,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入限度額超過	3,120千円	2,211千円
販売用不動産減価償却費否認	23,005	24,424
未払事業税否認	5,970	5,186
賞与引当金	2,440	3,040
その他	8,812	8,410
繰延税金資産合計	43,350	43,273
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	91	75
繰延税金負債合計	91	75
繰延税金資産の純額	43,258	43,197

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成23年10月31日)	当事業年度 (平成24年10月31日)
法定実効税率	40.7%	- %
(調整)		
留保金課税	1.6	-
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7	-
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	4.8	-
税率変更差額	-	-
その他	0.7	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.5	-

(注) 当事業年度については、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後開始する事業年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。

これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来40.7%となっておりましたが、平成24年11月1日に開始する事業年度から平成26年11月1日に開始する事業年度までの期間に解消が見込まれる一時差異については38.0%に、平成27年11月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については35.6%に変更されます。

この税率変更により、当事業年度末の繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は3,355千円減少し、法人税等調整額は同額増加しております。

（資産除去債務関係）

前事業年度（平成23年10月31日）

資産除去債務の総額は重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当事業年度（平成24年10月31日）

資産除去債務の総額は重要性が乏しいため、注記を省略しております。

（1株当たり情報）

前事業年度 （自平成22年11月1日 至平成23年10月31日）		当事業年度 （自平成23年11月1日 至平成24年10月31日）	
1株当たり純資産額	51,280円60銭	1株当たり純資産額	56,763円74銭
1株当たり当期純利益金額	6,663円59銭	1株当たり当期純利益金額	7,083円88銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	6,625円32銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	7,044円54銭

（注）1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 （自平成22年11月1日 至平成23年10月31日）	当事業年度 （自平成23年11月1日 至平成24年10月31日）
1株当たり当期純利益		
当期純利益（千円）	209,983	223,227
普通株主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通株式に係る当期純利益（千円）	209,983	223,227
期中平均株式数（株）	31,512	31,512
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額（千円）	-	-
普通株式増加数	182	176
（うちストックオプション）	(182)	(176)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第3回新株予約権46.0個（92株）新株予約権の概況は、「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	第3回新株予約権40.0個（80株）第4回新株予約権90.0個（90株）新株予約権の概況は、「第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	1,531,299	244,055	-	1,775,355	171,608	43,854	1,603,746
構築物	6,768	-	-	6,768	5,550	149	1,217
車両運搬具	30,649	5,492	2,920	33,221	24,697	4,052	8,524
工具、器具及び備品	102,618	8,703	-	111,321	80,986	8,713	30,334
土地	1,330,366	333,546	-	1,663,913	-	-	1,663,913
有形固定資産計	3,001,702	591,798	2,920	3,590,580	282,843	56,770	3,307,737
無形固定資産							
ソフトウェア	-	-	-	9,956	9,443	1,160	513
電話加入権	-	-	-	3,202	-	-	3,202
無形固定資産計	-	-	-	13,159	9,443	1,160	3,715
長期前払費用	58,844	12,944	-	71,789	43,606	13,444	28,183

(注) 1. 当期増加額及び当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物の増加 賃貸用物件の取得に伴う建物の取得等 244,055千円
 車両運搬具の増加 営業車両の購入 5,492千円
 車両運搬具の減少 営業車両の売却 2,920千円
 工具、器具及び備品の増加 駐車場設備の取得等 8,703千円
 土地の増加 賃貸用物件の取得に伴う土地の取得等 333,546千円
 長期前払費用の増加 繰延消費税等 12,944千円

2. 無形固定資産の金額が資産の総額の1%以下であるため「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	9,898	-	146	1,806	7,946
賞与引当金	6,000	8,000	6,000	-	8,000

(注) 貸倒引当金の当期減少額の「その他」は洗替による戻入であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	2,403
預金	
普通預金	727,134
定期預金	20,000
別段預金	429
小計	747,564
合計	749,967

販売用不動産

所在地別	面積(m ²)	金額(千円)
東京地区	403.62	588,269
千葉地区	387.01	304,256
合計	790.63	892,526

仕掛販売用不動産

所在地別	面積(m ²)	金額(千円)
東京地区	102.97	76,960
千葉地区	516.27	29,045
神奈川地区	2,053.07	299,903
合計	2,672.31	405,909

流動負債

1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)三井住友銀行	241,000
(株)千葉銀行	79,464
(株)三菱東京UFJ銀行	42,925
(株)京葉銀行	34,704
(株)りそな銀行	10,756
合計	408,849

固定負債
 長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)千葉銀行	1,435,560
(株)京葉銀行	720,907
(株)三菱東京UFJ銀行	385,575
(株)りそな銀行	220,167
合計	2,762,209

預り敷金

相手先	金額(千円)
(有)柴田商店	13,500
個人A氏	6,098
(株)トルネード	3,675
NTTビジネスアソシエ(株)	3,686
総合警備保障	2,600
その他	145,416
合計	174,976

預り保証金

相手先	金額(千円)
(株)善福寺ドックセンター	4,500
個人B氏	4,213
オリジン東秀(株)	4,200
(有)ミウラ	3,675
(株)オフィス・オキノ	3,500
その他	270,568
合計	290,656

(3)【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	11月1日から10月31日まで
定時株主総会	1月中
基準日	10月31日
剰余金の配当の基準日	4月30日 10月31日
1単元の株式数	-
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	- - - -
公告掲載方法	電子公告とし、次の当社ホームページアドレスに掲載します。 http://www.early-age.co.jp/ ただし、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載してこれを行います。
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第25期)(自平成22年11月1日至平成23年10月31日)平成24年1月27日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成24年1月27日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第26期第1四半期)(自平成23年11月1日至平成24年1月31日)平成24年3月14日関東財務局長に提出

(第26期第2四半期)(自平成24年2月1日至平成24年4月30日)平成24年6月13日関東財務局長に提出

(第26期第3四半期)(自平成24年5月1日至平成24年7月31日)平成24年9月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書

平成24年1月30日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成25年 1月25日

株式会社アールエイジ
取締役会 御中

優成監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	鷺海 量明
指定社員 業務執行社員	公認会計士	陶江 徹

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アールエイジの平成23年11月1日から平成24年10月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アールエイジ及び連結子会社の平成24年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社アールエイジの平成24年10月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社アールエイジが平成24年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成25年 1月25日

株式会社アールエイジ
取締役会 御中

優成監査法人

指定社員 公認会計士 鷺海 量明
業務執行社員

指定社員 公認会計士 陶江 徹
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アールエイジの平成23年11月1日から平成24年10月31日までの第26期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アールエイジの平成24年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。